



Auszug aus dem Bebauungsplan "Hinterm Hagen - Hesselmanngraben"

Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

	reines Wohngebiet Im WR ²⁻⁴ sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB max. 2 Nutzungseinheiten je Einzel- bzw. je Doppelhaus zulässig.
	allgemeines Wohngebiet Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Im WA ¹ sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB max. 6 Nutzungseinheiten je Gebäude zulässig.

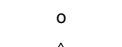



II Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-23 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-
0,4	Grundflächenzahl
TH max.	maximale Traufhöhe - gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Aussenseite der traufseitigen Aussenwand. Untergeordnete Neben- und Zwerchgiebel dürfen die Traufhöhen überschreiten.
FH max.	maximale Firsthöhe Dachgauben, Neben- und Zwerchgiebel müssen einen lotrechten Abstand von mind. 1,00m zu Dachfirst einhalten.

Die Grundstückshöhen an den Nachbargrenzen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze (und ihrer Verlängerung) an die Endausbauhöhen der Straßen (interpoliert) anzupassen. Der Straßenausbauplan kann bei der Stadt Lüdinghausen eingesehen werden.

III Bauweise, Baulinie, Baugrenze

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze






IV Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO


	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
---	--

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür extra ausgewiesenen Flächen zulässig.

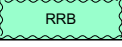
V Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
	Straßenbegleitendes Grün
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VI Grünanlagen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche

VII Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

	Fläche für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken
---	--


VIII Fläche für die Landwirtschaft und Wald

gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

	Fläche für Wald
---	-----------------

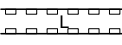
IX Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Umwandlung von Ackerfläche in Feuchtgrünlandfläche und Bewirtschaftung als Extensivwiese /-weide
---	---

- Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen notwendige Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen.
- Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Die Dachflächen der Hauptgebäude, die ein Flachdach haben, sind extensiv zu begrünen.

X Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

	Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
---	--


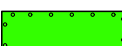

XI Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Festsetzungen zum Hochwasserschutz

- Für Wohngebiete sind zum Schutz vor Hochwasser Öffnungen an Gebäuden ab einer Mindesthöhe von 50,90m üNNH zulässig. Räume, deren Kellergeschossfußbodenoberkante unter 50,90m üNNH liegen sind nur zulässig, wenn sie nach der DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" abgedichtet sind und eine druckwasserdichte Ausführung nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 (z.B. "Schwarze Wanne") oder in wasserundurchlässigem Beton nach DIN 1045 ("Weiße Wanne") mit entsprechender Rissebewehrung haben. Der Nachweis für diese Räume ist gegenüber der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu führen.

- Die Grundstücke im reinen und im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens auf 50,90m üNNH aufzufüllen.


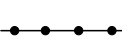
XII Pflanzgebote, Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

	Baum anzupflanzen Unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude sind Bäume gem. der Pflanzliste 1 anzupflanzen
	Fläche zum Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke; Die Fläche ist gem. der Pflanzlisten 2 nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten in der darauf folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.
	Fläche zum Erhalt der freiwachsenden Hecke; Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung gem. Pflanzliste 2 zu ersetzen.

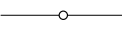


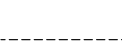



XIII Ausgleichsfestsetzung gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135c BauGB

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die neu Ausweisung der Wohnbauflächen wird durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Umwandlung von Ackerfläche in Feuchtgrünlandfläche und Bewirtschaftung als Extensivwiese /-weide) und durch das Anlegen der Forstfläche im nördlichen Teil des Flurstückes 109, Flur 26, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, ausgeglichen und den durch den Bebauungsplan neu zulässigen Nutzungen/Eingriffen zugeordnet.

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandene Flurstücksnummer
	vorhandene 10 KV-Freileitung
	vorhandene 30 KV-Freileitung
	mögliche Grundstücksgrenze
	Bestandsgeländehöhen in Meter über NormalHöheNull
	freizuhaltende Sichtfelder

Pflanzliste

Pflanzliste 1 Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Acer campestre	- Feldahorn

Pflanzumfang und -qualität:

Hochstamm: Stammumfang bei Pflanzung 16-18 cm

Pflanzliste 2

Baum- und Straucharten für freiwachsende Hecke

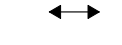
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rubus fruticosus agg.	- Echte Brombeere
Rubus ideaus	- Himbeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
Salix aurita	- Ohrweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Pflanzumfang und -qualität:

2x verpflanzter Strauch, 1 Pflanze je 1,5 qm Pflanzstreifen

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 89 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

40°-50° (± 3°)	Dachneigung +/- 3°
	Hauptfirstrichtung
SD	Satteldach
WD	Walmdach, incl. Zelt Dach

Für alle Dachformen gilt, dass für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen auch das Flachdach zulässig ist.

Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel dürfen insgesamt 50% der zugehörigen Gebäudeseite (Bezugsbreite ist hier die Fassade) nicht überschreiten. Sie müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50m zum Ortsgang haben. Der obere Gaubenansatz muss einen lotrechten Abstand von mind. 1,00m zu Dachfirst einhalten.

Als Dacheindeckung für die geneigten Dächer ist nur eine rote oder anthrazit bis schwarze Pfanneneindeckung entsprechend den folgenden Farbtonzeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: rot: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, anthrazit bis schwarz: RAL 7016, 7021, 7024, 7026, 9011, 9017. Die Errichtung von Solaranlagen bzw. die Dachbegrünung rechtfertigt keine Ausnahme für die sonstige Dacheindeckung.

Für die Dacheindeckung sind nur matte (nicht-glänzende) Materialien zulässig.

Dachneigung, Dacheindeckung, Farbe des Daches und Trauf- und Firsthöhe müssen bei den Gebäudeeinheiten eines Doppel- und Reihenhauses gleich sein.

Als Fassadenmaterialien sind nur rote bis rotbraune Vormauerziegel entsprechend den folgenden Farbtonzeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012 und weißer bis hellgrauer Putz entsprechend den folgenden Farbtonzeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: RAL 7032, 7035, 7038, 7044, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, und 9018. Für deutlich untergeordnete Fassadenteile (weniger als 20% der Gesamtfassade) sind auch anderweitige Materialien zulässig.

Die Fassaden von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind aus dem selben Material und in der selben Farbe zu errichten.

	Vorgartenfläche
---	-----------------

Die Vorgartenbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Im Bereich der Vorgärten sind Versiegelungen nur in den Bereichen von Zugewegungen zum Gebäude und Zufahrten für Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig. Hier sind nur Einfriedigungen mit Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenzone, unter Berücksichtigung der für den Straßenverkehr freizuhaltenen Sichtfelder gem. RAST 06, nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 44 LWG i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, mit Ausnahme der Dachentwässerung, ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu verrieseln.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Hinweise

Hinweis des Bergamtes Recklinghausen:

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

Hinweis des Amtes für Bodendenkmalpflege:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege. Münster (Tel.: 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG).

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Hinweis zu Kampfmitteln:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes Stever-Lüdinghausen:

Bei Starkregen kann die Gefahr von Druckwasser unter den künftigen Gebäuden entstehen. Die Gebäude sollten mit dem entsprechenden Schutz errichtet werden.